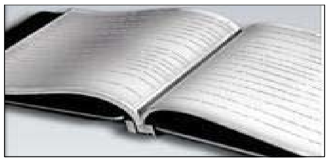
AKADEMİK BAKIŞ DERGİSİ
Sayı: 31 Temmuz – Ağustos 2012
Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi
ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası Kırgız – Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZİSTAN
http://www.akademikbakis.org



# KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE YOLSUZLUK VE USULSÜZLÜK*



**Öğr. Gör. H. Tezcan UYSAL****

**Öz**

*Konut yapı kooperatifleri, en yaygın kooperatif türü olmakla birlikte geçmişten günümüze toplumun barınma ihtiyacını karşılayan doğal bir örgütlenmedir. Öncelikli amacı, birey ekonomilerine en kısa sürede, en ekonomik ve en kaliteli yapıları kooperatif etki olarak sunmaktır. Ancak bu örgütlerdeki iç ve dış denetim eksikliği ile yasal düzenlemelerdeki boşluklar yüzünden zaman içerisinde bu amaçtan sapılmış ve kooperatifzede kavramı ortaya çıkmıştır. Kooperatifzedelerin ortaya çıkmasında en büyük etken kooperatif yönetimi ile müteahhit firma arasındaki hileli ilişkidir. Hileli ilişkilerin bulunduğu bir kooperatifte yolsuzluk ve usulsüzlük kaçınılmazdır. Bu kooperatiflerde gerçekleşen parasal konulardaki yolsuzluklar kısa vadede ortaklara maddi zarar vermektedir. Ancak yapılan usulsüzlükler ise denetim eksikliği yüzünden uzun vadede deprem gibi afetlerle fark edilmekte ve dönüşü olmayan büyük manevi kayıplara sebep olmaktadır.*

*Bu çalışmada, konut yapı kooperatiflerinde yaşanan hileli ilişkilerin kooperatif ortakları üzerindeki sonuçları yaşanmış olaylarla örneklendirilerek, konut yapı kooperatiflerinde yolsuzluk ve usulsüzlük anlatılmaya çalışılmıştır.*

***Anahtar Kelimeler:*** *Konut Yapı Kooperatifi, Yolsuzluk, Usulsüzlük, Kooperatifzede*

## CORRUPTION AND IMPROPRIETY IN HOUSING COOPERATIVE

**Abstract**

*As well as being most common cooperative type, housing cooperative is also a spontaneous organization, which supply the needs of people from past to present. The primary purpose of housing cooperative is to offer the most economical and most qualified buildings as impact of cooperatives to individual economies as soon as possible. However, it deviated from this purpose, and the term "cooperative victim" occurred owing to the lack of interior and exterior audit in the cooperatives and the loophole in the legal arrangement. The main impact on occurring cooperative victims is the fraudulent relationship between the management of cooperative and the contractor. Corruption and impropriety is inevitable in the cooperatives having fraudulent relationships. Corruption in money matters, which occurs in these cooperatives, damages partners financially in the short term. Nevertheless, the improprieties are noticed with disasters such as earthquake in the long term, because of the lack of audit, and it causes beyond retrieve and great non-pecuniary loss.*

---

* Bu makalenin bir kısmı yazarın yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

** Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Zonguldak M.Y.O., h.tezcanuysal@hotmail.com

*In this study, it was tried to explain corruption and impropriety in housing cooperative by illustrating the effects of the fraudulent relationships in housing cooperatives on the cooperative partners with the real life events.*

***Key Words:*** *Housing Cooperative, Corruption, Impropriety, Cooperative Victim*

## GİRİŞ

Barınma ihtiyacı, bireylerin en temel ihtiyacıdır. Bu ihtiyacın giderilmesi için birey ekonomileri çeşitli konut edinme yollarına başvurmaktadır. Geçmiş yüzyıldan günümüze kadar ki süreçte yaşanan savaşlar ve ekonomik krizler yüzünden fakirleşen toplumlarda özellikle konut edinimi daha zor bir hal almıştır. Toplumlar da çareyi halk örgütlenmesi de denilen kooperatifçilikte bulmuştur. Devletlerde bu hareketi destekleyerek gerekli hukuki düzenlemeleri getirmiştir. Özellikle kooperatifçiliği destekleyici hareketlerin başında vergi muafiyeti getirilerek büyük bir atılım yaşanmıştır. Devletler açısından, bireylerin barınma ihtiyacını karşılama yükümlülüğünü paylaştığı için de konut yapı kooperatifleri çoğu zaman desteklenmiştir. Fakat getirilen vergi muafiyetleriyle birlikte konut yapı kooperatifleri bazı kesimlerin iştihanı kabartmıştır. Yap-satçı diye ifade edilen aslında bir işletme sıfatı taşımayan, kişiler ve kişilerin düşüncelerinden oluşan örgütlenmeler müteahhit adı altında inşaat yapmaya başlamıştır. Kendilerini finanse edebilmek için ise sanki doğal bir örgütlenmeymiş gibi kooperatifler kurdurarak konut sahibi olmayı isteyen birey ekonomilerini kurban seçmişlerdir.

Kooperatiflerin müteahhit firmalar tarafından siparişle kurulduğu sistemde yapı denetimlerinin de yapılmaması yolsuzluk ve usulsüzlüğe destek vermiştir. Yapıların denetimi dışında kooperatif ve müteahhit firma ilişkisinin de denetlenmemesi ve bazı bireylerin kooperatif evlerini ucuz olmalarından dolayı yatırım aracı görerek sadece banka üzerinden kooperatifle ilişki kurması sonucu yolsuzluk ve usulsüzlük giderek artmıştır. Bunun sonucu olarak da kooperatifzede kavramı ortaya çıkmıştır.

Bu çalışmada konut yapı kooperatiflerindeki yolsuzluklar ve usulsüzlükler örneklendirilerek toplumda yaptığı tahribat anlatılmaya çalışılacaktır.

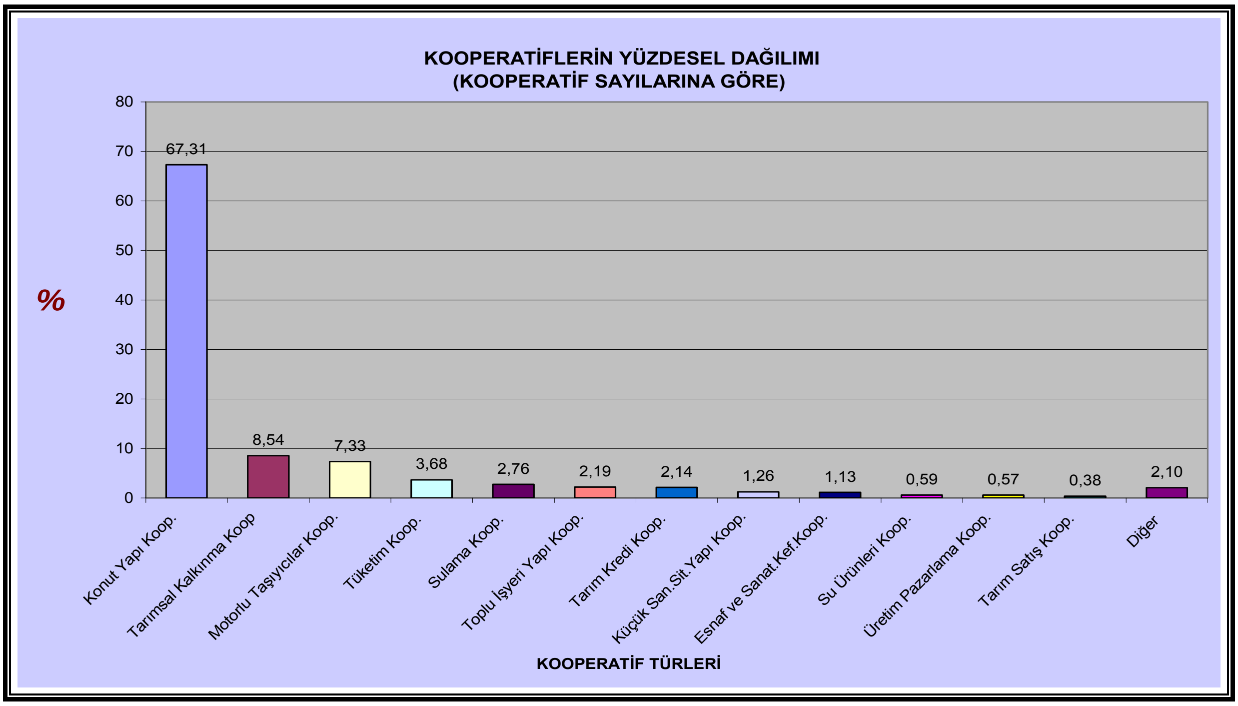
## 2. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ

Konut yapı kooperatifleri, ev sahibi olmak istedikleri halde, kendi güçlükleriyle bu işi başaramayanların bir araya gelmeleriyle doğan örgütlerdir. Bunların bir özelliği, amaçlarının gerçekleştirilmesiyle fonksiyonlarını bitirmesi ve tasfiyeye gitmesidir.[1]

Kooperatifler içinde sayıca en fazla sayıya sahip olan tür, konut yapı kooperatifleridir. Toplam 59.129 konut yapı kooperatifi bulunmaktadır ki, bu rakam toplam kooperatif sayısı içinde % 68'lik bir payı ifade etmektedir ( Bkz. Şekil 1).

[1] İhsan Memiş, **Kooperatifçiliğin Düşünce Tarihi ve Uygulaması**, Ankara: Başarı Matbaacılık, 1985, s.132.

AKADEMİK BAKIŞ DERGİSİ
Sayı: 31 Temmuz – Ağustos 2012
Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi
ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası Kırgız – Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZİSTAN
http://www.akademikbakis.org




**Şekil 1:** Kooperatiflerin Yüzdesel Dağılımı (Kooperatif Sayısına Göre)
**Kaynak:** Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, **Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014**, Ankara, 2010, s. 13.

Ortak sayısı bakımından da yine konut yapı kooperatifleri ilk sıradadır. Toplam 8.446.469 kişiden 2.150.860 kişi konut yapı kooperatifi ortağıdır. Kooperatif ve ortak sayıları ile ilgili ayrıntılı analizler yapıldığında, tarımsal amaçlı kooperatiflerde kooperatif başına düşen ortak sayısının daha fazla, tarım dışı kooperatiflerde ise daha az olduğu görülmektedir. Ülkemiz kooperatifçiliğinin genel karakteristiği, az ortaklı kooperatif yapısının hâkim olmasıdır. Örneğin; en fazla kooperatif sayısına sahip olan konut yapı kooperatiflerinde kooperatif başına düşen ortalama ortak sayısı 50'nin altındadır.[2]

## 3. YOLSUZLUĞUN ÖRGÜTSEL BOYUTU

Örgütlerde ve kurumlarda karşılaşılan yolsuzlukların oluşumunda hem işletmenin iç ve yakın çevresi hem de dış çevre faktörleri etkili olmaktadır. Yolsuzluğun nedenleri çok çeşitli ve çok yönlüdür. Bu nedenler, genel olarak; bireysel, örgütsel ve toplumsal olarak sınıflandırılabileceği gibi; aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi yönetsel, ekonomik ve sosyal ana başlıkları altında da sınıflandırılabilir (Bkz. Tablo 1).

[2] Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, **Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014**, Ankara, 2010, s. 13.

**Tablo 1**
**Yolsuzluğun Nedenleri**

| Yönetsel Nedenler | Ekonomik Nedenler | Sosyal Nedenler |
|---|---|---|
| • Merkeziyetçi ve statükocu yapı<br>• Bürokratik işlemlerin çokluğu ve gizlilik içinde yapılması<br>• Ücretlerin yetersiz, dengesiz ve eşit olmayışı<br>• Kamu kadrolarının şişkinliği<br>• Üst düzey yöneticilerin sık, sık değişmesi<br>• Hesap verme ve denetleme mekanizmalarının zayıf olması<br>• Adli sistemin zayıf olması | • Enflasyon<br>• Devletin ekonomideki ağırlığı<br>• Kayıt dışı ekonomi<br>• Gelir dağılımındaki adaletsizlik<br>• Medya - ticaret ilişkisi<br>• Siyasetin finansmanı<br>• Özelleştirmelerde şeffaflık olmaması | • Eğitimin yetersizliği<br>• Yurttaşlık bilincinin oluşmamış olması<br>• Sivil toplum örgütlerinin yetersizliği<br>• Olumsuz toplumsal algılar<br>• Rüşveti destekleyen kültürel yapı |

**Kaynak:** Sait Gürbüz ve Onur Dikmenli, "Örgütsel Açıdan Yolsuzluk: Kavramsal Yönü, Özelliği, İşletme Çevresi, Örgütsel Davranış ve Örgüt Mimarisi Bağlamında Bir İnceleme", **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Sayı.22 (2009), s.224.

Caiden'e göre yolsuzlukların ortaya çıkmasında bireysel nedenlerden çok örgütsel etmenler daha büyük önem kazanmakta ve organizasyonun sistematik hataları ve örgütsel yapı yolsuzlukların görülmesinde etkili olmaktadır.[3]

Örgütlerde meydana gelen yolsuzluklar çeşitli seviyelerde (ekip, departman, bölüm, şube yâda işletmenin tamamı) olmakta ve örgütsel açıdan sonuçları da buna göre değişiklik göstermektedir.

Örgütlerde yolsuzluklar örgütün herhangi bir departmanında veya şubesinde meydana gelebileceği gibi çeşitli yönetici kademelerinde de (üst, orta ve alt kademe yöneticileri) olabilmektedir. Şekil 2'de örgütlerdeki yolsuzluğun hiyerarşik seviye ve yolsuzluğun şiddetine göre geliştirilmiş bir model görülmektedir.[4]

---

3 Sait Gürbüz ve Onur Dikmenli, "Örgütsel Açıdan Yolsuzluk: Kavramsal Yönü, Özelliği, İşletme Çevresi, Örgütsel Davranış ve Örgüt Mimarisi Bağlamında Bir İnceleme", **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,** Sayı.22 (2009), s.224.
4 Gürbüz, s.227.

**AKADEMİK BAKIŞ DERGİSİ**
**Sayı: 31 Temmuz – Ağustos 2012**
**Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi**
ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası Kırgız – Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZİSTAN
http://www.akademikbakis.org




**Şekil 2:** Örgütsel Yolsuzluk Seviyeleri

## 4. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE HİLELİ İLİŞKİLER

Konut yapı kooperatifleri inşaat sektöründe faaliyet gösteren ve kooperatifler arasında ortak sayısı bakımından ilk sırada yer alan, ortaklarının barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik bir kooperatif türüdür. Bu kooperatifler kuruluş amaçlarını gerçekleştirmek ve faaliyete geçmek için gerekli hazırlıkları tamamladıktan sonra ilgili müteahhit firmayla anlaşırlar. Burada önemli olan nokta, kooperatif yönetimiyle müteahhit firma arasındaki ilişkinin türüdür. Söz konusu müteahhit firmanın seçiminde kural, usul veya takip olmaması bazı oluşumlarda hileli ilişkileri teşvik etmektedir. Bu oluşumlar, yolsuzluklarla ortak paydada değerlendirildiğinde karşılıklı ilişkilerin sıradan ticari bir ilişki olmadığı anlaşılmaktadır.

Kötü niyetli müteahhit firmaların kendi belirledikleri şahıslara kooperatif kurdurarak kooperatifle otomatikman ticari ilişkiye girmesine sık rastlanmaktadır. Bu şahısların değişik isimlerle kooperatif kurması, bu sürecin takip edilememesi, denetim yoksunluğu ve ispat yapılamamasına dayalı olarak gerekli cezai işlemlerin de gerçekleştirilememesi, zaman içerisinde kötü niyetli şahısların konut yapı kooperatiflerini adeta bir rant yeri olarak görmesine sebep olmuştur.

Binlerce ortağın mağduriyeti, toplanan aidatların yok olması, sözlü iflas açıklanması, yöneticilerin ortadan kaybolması, yarım bırakılan inşaatlar, karkas bedeli ödenerek alınan peyzajı yapılmamış konutlar vb. tüm bu sorunların temelinde kooperatiflerin ne amaçla kurulduğu, müteahhit firmayla ilişkilerinin türü ve yönü, kooperatifin, kurucu ortakların ve müteahhit firmanın geçmişinin bilinmemesi yer almaktadır.

Kooperatif yönetiminin tahsilât yapmasına bağlı olarak gelişen inşaat süreci, kötü niyet kullanımıyla tersine dönmektedir. Elde edilen gelirlerin düzensiz olarak müteahhit firmaya aktarılması, bu gelirlerin konutların yapımında değil de şirket yöneticilerinin şahsi veya ticari borçlarında kullanılmasıyla kısır bir döngü içine girilmektedir. Söz konusu bu para akışı, konut yapı kooperatifi ve müteahhit firma arasındaki hileli ilişkinin türünü oluşturmaktadır.

Teknolojinin gelişmesine paralel olarak inşaat sektöründe de önemli gelişmeler yaşanmış, hazır beton dökümleriyle çok kısa sürede karkas yapı aşamasına ulaşılabilmiştir. Bu teknolojik gelişmelere rağmen konut yapı kooperatiflerinde 10 yılı aşkın süredir inşaatı tamamlanamayan konutlarının varlığı bir gerçektir. Konut yapı kooperatiflerinin tek finans

AKADEMİK BAKIŞ DERGİSİ
Sayı: 31 Temmuz – Ağustos 2012
Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi
ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası
Kırgız – Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZİSTAN
http://www.akademikbakis.org

kaynağı olan ortaklar, yükümlülüklerini yerine getirseler dahi bu inşaatlarla karşılaşabilmekteler. Bunun nedeni ortakların kooperatifi değil, aslında müteahhit firmayı finanse etmesidir. Bu işlem sık başvurulan, müteahhit firmanın yaşam süresini uzatmaya yönelik bilinen bir stratejidir. Bu konuda kooperatif anasözleşmesinde ortaklar lehine bir süre kısıtlaması veya yaptırım gösterilmediğinden süreç ortaklar aleyhine işlemektedir.

### 4.1 Yolsuzluk ve Usulsüzlük

Kooperatifzede, kooperatiflerden maddi ve/veya manevi zarar gören kişi veya kurum olarak tanımlanabilir. Bu kavram son dönemlerde gittikçe artan konut yapı kooperatifi yolsuzluklarıyla ortaya çıkmıştır.

Konut yapı kooperatiflerinin sistematik sorunları dışında en önemli sorunları yolsuzluk ve usulsüzlüktür. Öyle ki, kooperatiflerdeki yolsuzluklar medyaya kadar ulaşmış ve birçok ünlü isim de yolsuzluğun mağduru olmuştur. Ancak ortakların mağduriyetleriyle ilgili girişimlerin çoğu sonuçsuz kalmıştır. Bu durumun çok çeşitli sebepleri bulunmakla birlikte en önemli sebebi; kooperatif ortaklarından toplanan aidatların müteahhit firmaya iş karşılığı olmaksızın fazla miktarda aktarılması, sonrasında kooperatif yöneticilerinin ortadan kaybolması ve müteahhit firmayla ilişkinin bitmesidir. Aşağıda bu duruma örnek olarak yaşanmış bir olay anlatılmaktadır;

**“Milletvekilleri de Kooperatifzede Oldu**

Kooperatifzedeler arasına milletvekilleri de katıldı. Üyelerinin büyük çoğunluğu milletvekili olan Ankara'nın en ünlü kooperatiflerinden Atakent Konut Yapı Kooperatifi'nde, 457 milyar liralık usulsüzlük belirlendi.

1993 yılında milletvekillerince kurulan Atakent Kooperatifi'nde Ankara 17'nci Sulh Hukuk Mahkemesi Bilirkişi Heyetinin yaptığı inceleme sonunda, müteahhit firmaya 457 milyar lira fazla ödeme yapıldığı ortaya çıkarıldı. Milletvekillerinin lüks bir konut özlemiyle kurduğu, Ahlatlıbel'de tribleks villalardan oluşan kooperatif inşaatı 5 yıldır sürüyor.

Üyeleri arasında Deniz Baykal, Hikmet Çetin, Kamer Genç, Ali Naci Tuncer, İsmail Coşar, Mehmet Sevigen, Ali Dinçer, Nihat Matkap, Mahmut Duyar ve Alparslan Türkeş ve oğlu Tuğrul Türkeş'in de bulunduğu kooperatifte yaşanan tartışmalar nedeniyle, 5 yılda 3 kez yönetim değişikliği yaşandı. Kooperatif yönetiminde bulunan DYP eski Milletvekili Orhan Şendağ, ANAP eski Milletvekili Haluk Müftüler ve CHP eski Milletvekili Haydar Oymak, geçen yıl yönetimden düşürüldü.

Usulsüzlük, iki yönetim kurulu üyesinin hesaplardan kuşkulanarak mahkemeye başvurmasıyla ortaya çıktı. Ankara 17 Sulh Hukuk Mahkemesi, bilirkişi tayin ederek kooperatif hesaplarını inceletti. 14 Nisan 1999 tarihinde tamamlanarak mahkemeye sunulan bilirkişi raporunda, kooperatiften müteahhit firmaya 1997 yılına kadar 146 milyar lira, 1998 yılına kadar 275 milyar lira ve 1999 yılına kadar ise toplam 457 milyar lira fazla ödeme yapıldığı belirlendi. Yaklaşık yarım trilyonluk bu ödeme 280 üyeli kooperatifi karıştırdı. Yeni yönetim, kooperatifin 9 Mayıs Pazar günü yapılacak genel kurulunda eski yöneticiler hakkında ‘Suç duyurusu’ kararı çıkarmaya çalışırken, suçlanan eski yönetim de, ‘Usulsüzlük yok. Bu tartışmalar inşaatı durduracak’ propagandasıyla yeniden yönetime gelmeye çalışıyor. Pazar günü yapılacak genel kurul toplantısında suç duyurusu kararı alınması halinde,

'Müteahhit firmaya fazla ödeme yapmakla suçlanan eski yöneticiler DYP'li Şendağ, ANAP'lı Müftüler ve CHP'li Oymak mahkemeye verilecek.[5]"

Yaşanmış bu örnekte de görüldüğü gibi kooperatif ve müteahhit firma arasında hileli bir ilişki mevcuttur. Konut yapı kooperatiflerinde gerçekleştirilen yolsuzlukların temelinde müteahhit firma ilişkisi yer almaktadır. Aşağıda konut yapı kooperatiflerinde yapılan çeşitli yolsuzluk yöntemleri ifade edilmiştir;

- Kooperatif inşaatlarının ihale yöntemiyle yaptırıldığı bazı kooperatiflerde, göstermelik ihaleler yapılması, ihale yapılırken müteahhitlerle çeşitli rüşvet pazarlıkları yapılması.
- Kooperatifle arsa sahibi veya müteahhit arasında kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi yapılırken, arsa sahibinin veya müteahhidin tanıdık olması nedeniyle kooperatif aleyhine olacak şekilde oran belirlenmesi, daha sonra arsa sahibi veya müteahhitle yöneticilerin yaptığı gizli anlaşma sonucu elde edilen menfaatin paylaşılması.
- Genel kurul öncesi yönetim kurulunun yakınlarını kayıt üzerinde ortak kaydedip, genel kurulda istenilen kararları aldırdıktan sonra bunların tekrar ortaklıktan çıkarılması.
- Müteahhidin arsa sahibi olması ve hileli ilişkilerle kooperatifin de yönetiminde olması, inşaatları da kendi firmasının yapması, böylece hakedişlerle, faturalarla vs. istediği şekilde oynaması.
- Kooperatif inşaatlarının yönetim kurulu üyeleri veya yakınlarının sahip olduğu şirkete ihale edilmesi, kooperatife alınan inşaat malzemelerinin yönetici veya yakınlarının sahibi olduğu şirketten fahiş fiyatlarla alınması.
- Kooperatif inşaatlarının yapımı için düzenlenen ihalede, en düşük teklifi veren firmayla sözleşme yapıldıktan sonra aynı firmayla kısa bir süre sonra hiçbir neden gösterilmeksizin yeni bir sözleşme yapılarak fiyat farkı verilmesi.
- Genel kurullarda vekaletle oy verme işlemlerinde herhangi bir şekil zorunluluğu bulunmaması nedeniyle sahte imzalarla vekâletname düzenlenmesi.
- Yanıltıcı reklâm vererek aidatları az ve sabit gösterip ortak kaydederek bir miktar para topladıktan sonra kooperatif aidatlarının genel kurulda kasıtlı olarak birden, aşırı yükseltilerek bu şekildeki aidatlarını ödeyemeyecek durumda olan ortakların kooperatiften ayrılmak zorunda bırakılmaları ve böylece boşalan konutları yönetim kurulu üyelerinin kendilerinin almaları ya da yakınlarını yeni ortak olarak kaydetmeleri, ya da boşalan konutun devrinin kooperatifçe yapılması durumunda bu devir işleminde yöneticilerin menfaat sağlamaları.
- Kooperatife iş yapan tanıdık kimselere veya firmalara fazla ödeme yapılması.

---

[5] Milletvekilleri Kooperatifzede Oldu, http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/ShowNew.aspx?id=-78060 (3 Temmuz 2011).

- Yönetim kurulu üyelerine genel kurulca belirlenen aylık ücret, huzur hakkı, risturn ve yolluk dışında başka adlar altında ödeme yapılması, yönetim ve denetim kurulu üyelerinin sigorta primlerinin kooperatifçe yatırılması, bunlara kıdem tazminatı ödenmesi.

- Kooperatifin özellikle kuruluş aşamasında toplanan aidat miktarının az olduğu dönemlerde hayali olarak borçlandırılması, sonradan bu borcun kooperatifçe ödenmesi.

- Eşitlik ilkesine aykırı olarak yönetici ve yakınlarından eksik aidat alınması ya da bunlardan gecikme faizi alınmaması.

- Hisse devirlerinde; devreden ile devralanın birbirlerini tanımadan yaptıkları devir işlemlerinde yöneticilerin devir rakamlarını farklı göstermek suretiyle menfaat temin etmeleri,

- Kooperatifçe satılan malzemelerin (demirbaş niteliğindeki araç vs.) piyasa rayicinden çok aşağı bir şekilde yönetici ve yakınlarına satılması,

- Kooperatif kurulmasından sonra ortak kaydı yapılırken ortaklardan alınan peşinatlarla birlikte yöneticilerin ortadan kaybolmaları.

- Kooperatif yöneticilerinin yakınlarının çalışmadıkları halde çalıştırılıyor gösterilip onlara sigorta ve ücret ödenmesi.

- Yıllık aidatını peşin olarak ödeyen ortakların, aidatlarının yöneticilerce taksit taksit kaydedilmesi ve bu sürede diğer paraların yöneticiler tarafından değişik şekillerde değerlendirilmesi, yıllık aidatı için tek bir senet ya da çek veren ortağın, bu çekinin veya senedinin vadesi gelene kadar yöneticilerin kendi işlerinde kullanması.

- Ortaklar arasında eşitlik ilkesine aykırı olarak hareket edilmek suretiyle aynı konumda olan ortak ihraç edilirken yöneticilerin ya da yakınları olan ortakların ihraç edilmemeleri, ihtar, ihraç ve aidat toplama işlerinde ayrımcılık yapılması.

- Kooperatif yönetiminin müteahhit firma tarafından yapılmasıyla birlikte yapılarda ucuz, kalitesiz, dayanıksız ve sağlıksız malzeme kullanılması, bu şekilde organize olan örgüt içerisindeki yapı denetiminin ise yine kâğıt üzerinde yapılmasıdır.

Kooperatif yöneticilerinin, kooperatifin para ve mallarını, ortakların amaçlarının gerçekleşmesi doğrultusunda kullanması; denetçilerin de yapılan işlemlerin doğruluğunu denetlemesi gerekir. Yönetim kurulu üyelerinin; kooperatif çıkarlarını bir kenara bırakarak, kooperatifin kaynaklarını kendilerinin veya başkalarının yararına kullanması, hukuki ve cezai sorumluluklarını gerektirir. Böyle bir durumda ortakların 1/10'u, kooperatifin olağanüstü genel kurul toplantısına davet edilmesi için harekete geçmeli ve gündeme Hesap Tetkik Komisyonu seçiminin konulmasını istemelidir. Hesap Tetkik Komisyonu, yapacağı inceleme sonucunda kooperatif kaynaklarının amaçları dışında kullanıldığını tespit ederse, yönetim kurulu üyeleri, genel kurulda ibra edilmeyerek haklarında "tazminat davası" açılmalıdır. Ayrıca, ilgililer hakkında doğrudan Cumhuriyet Başsavcılıklarına suç duyurusunda bulunulmalıdır.[6]

---

[6] Cafer Tayyar Çöklü, Uygulamada Yapı Kooperatifleri Kuruluştan Tasfiyeye Kadar 330 Soru 330 Yanıt, İstanbul: Beta, 2004, s.369.

Konut yapı kooperatiflerinde sık başvurulan yolsuzluk türü, inşaat yapımında kötü ve/veya eksik malzeme kullanılmasıdır. Söz konusu durumda Müteahhit, "Konutların yapımıyla ilgili kusurlardan" dolayı kooperatife karşı sorumludur. Bu sorumluluk konutların teslim tarihinden itibaren "5 yıl geçmekle" zaman aşımına uğrar.

Teslim edilen konutlar, müteahhidin zikrettiği ve sözleşmede öngörülen nitelikleri taşıması gerekir. Aksi halde, teslim edilen konutların ayıbından (kusurundan) müteahhit sorumludur. Sorumluluğun koşulları: Müteahhidin sözleşme konusu daireleri tamamlayarak kooperatife teslim etmesi, teslim edilen dairelerin ayıplı olması ve ayıbın gizli olması gerekir. Ayrıca kooperatif yönetiminin, bilirkişiler kanalıyla konutlardaki ayıpları tespit ettirerek, bunu müteahhide bildirmesi zorunludur. Kooperatif, konutların yapımıyla ilgili kusurlardan dolayı müteahhide, yapıma iştirak eden mimar ve mühendise karşı olan haklarını, konutların teslim tarihinden itibaren başlayarak **"5 yıl"** içerisinde talep edebilir (B.K. m. 363/2). Bu süre geçilirse kooperatifin hakları zaman aşımına uğrar. Ayıbın kasten gizlenmesi halinde, kısa zaman aşımı göz önünde tutulmaz, **"10 yıllık"** zaman aşımı işler.[7]

### 4.2. Usulsüzlük Sonucu Konut Yapı Kooperatifi Binaları ve Deprem

Konut yapı kooperatiflerinde yolsuzluk ve usulsüzlük bireyleri sadece maddi anlamda zarara sokmamaktadır. Bu yapılarda kağıt üzerinde denetlenmişlik ispatlanmasına rağmen 1999 Marmara depreminin ardından 2011 Van depremiyle de konut yapı kooperatifi binalarının gerçek durumları tekrar ortaya çıkmıştır. Daha fazla kazanç hırsıyla binalarda usulsüzlük yapan şahıslar yüzünden çok sayıda masum insan maalesef vefat etmiştir.

1999 ve 2011 yılları arasında geçen 12 yıllık bir sürede söz konusu tablonun değişmemesi de dikkat çekicidir. En önemli sorun, inşaat sektöründe yap-satçı adını alan kişilerin sektörde tutunamayarak çözümü kooperatifçilikte bulmasıdır. Bir kooperatif inşaatının ortalama 4 yıl sürdüğü göz önünde bulundurulursa bu küçük birey ekonomilerinin ticaretlerini devam ettirebilmesi için konut yapı kooperatifleri bulunmaz bir nimet haline gelmiştir.

Müteahhit şirketleri kar amacıyla, yapı kooperatifleri koşullarının zorlamasıyla çalışırlar. Çoğunlukla bilgi ve deneyimleri yetersizdirler. Mesleki eğitim süreçleri "deneme-yanılma" biçiminde ve kendiliğinden gerçekleşmektedir.[8]

---

[7] Çöklü, s.426.
[8] Nazım Koçu ve Mustafa Dereli, " Betonarme Karkas Yapılarda Malzeme, Tasarım, Uygulama Hataları ve Deprem Etkilerinin Araştırılması ", **Deprem Sempozyumu**, Çeşme, 23-25 Mart 2005, s.718

AKADEMİK BAKIŞ DERGİSİ
Sayı: 31 Temmuz – Ağustos 2012
Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi
ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası Kırgız – Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZİSTAN
http://www.akademikbakis.org



**Şekil 3:** Betonarme Karkas Yapıda Malzeme, Tasarım, Uygulama Hataları Sonucu Yıkılan Sekiz Katlı Yapı Görünüşü

Betonarme karkas yapılarda malzeme, tasarım, uygulama hatalarının hepsini bir arada görmek için daha inşaat aşamasında çöken kooperatif yapısının incelenmesi gerekir. Konya'da 3 blok 144 daireden oluşan betonarme karkas konut yapılarında yapılan incelemede; temel ve bodrum katı inşaatlarının mevcut hesap ve projelere göre gerçekleştirildiği fakat zemin katında ve üst katlarda başka bir proje uygulandığı görülmüştür. Yapılan araştırmalarda her katın 8 daire olarak tasarlandığı ve planlandığı, belediye tarafından buna izin verilmediği için zemin kattan itibaren proje değiştirilerek 6 daireye göre uygulamanın yapıldığı tespit edilmiştir. Zemin ve bodrum katı arasında yapılan proje değişikliği sırasında akıl almaz tasarım hataları yapılmıştır. Kolon, kiriş ve döşemelerde yapılan araştırmalarda mukavemetin yaklaşık 8 N/mm2 olduğu saptanmıştır. Betonarme döşeme kalınlıklarının 5-6cm ye kadar düşürüldüğü tespit edilmiştir. Sonuçta sekiz katlı olarak planlanan yapı altıncı kata gelindiğinde kendiliğinden çökmüştür. Bir bloğu çöken yapının diğer bloklarında da sağlamlaştırma yapma yönüne gidilmiştir. Bütün bu noktalar göz önüne alındığında adı geçen betonarme karkas konut yapılarının can güvenliği bakımından belirli güvenlik sınırları içinde kendisinden beklenilen hizmeti veremeyeceği, gelecek yükleri taşıyamayacağı, inşaatına devam edilemeyeceği kanaatine varılmıştır. Çöken bir bloğun tamamen yıkılarak yeniden yapılması yoluna gidilmiştir.

AKADEMİK BAKIŞ DERGİSİ
Sayı: 31 Temmuz – Ağustos 2012
Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi
ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası Kırgız – Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZİSTAN
http://www.akademikbakis.org



**Şekil 4:** Yetersiz Denetim ve Kalitesiz Betonarme Yapı

Betonarme karkas yapılarda kalitesizliğe verilebilecek örneklerden birisi de Konya'da 11 katlı 44 daireden oluşan, emanet usulü yaptırılan kooperatif yapısı gösterilebilir (Şekil 3). Proje müellifi ayrı, fenni mesulü ayrı olan yapıya 1992'de projesi yapımına başlanmış, 1994 de ruhsatı verilmiş, 5 yıl sonra 1999'da ruhsatı tekrar yenilenmiş, yapı kullanma ruhsatı ise 2000 yılında verilmiştir. 2 Şubat 2004 tarihinde TS. Şartlarına uyulmadan inşa edilen, kalitesiz malzeme, işçilik, üretim, denetimsizlik, uygulama hatalarının tümünün bir arada olduğu apartman çökerek telafisi mümkün olmayan can ve mal kayıplarına neden olmuştur (Şekil 4). Yıkılan bu bina ile betonarme yapılarda taşıyıcı sistemin önemi bir kez daha ortaya çıkmıştır. Yapıda kullanılan betonun ve kullanılan malzemelerin kalitesiz olması, statik-mimari projeye uyulmayışı çöken bina için yeterli bir gerekçe olarak gösterilebilir. Mimari projeye bağlı kalınmayarak malzemelerde değişiklikler yapılmıştır. Yapım hatalarının gizlenebilmesi için kaplama malzemeleri gereğinden fazla kullanılarak yapıya ek yükler getirilmiştir. Kullanılan kumda ise granülometriye dikkat edilmediği, kum ocaklarından alınan standartlara uymayan kumların kullanıldığı, donatılarda mühendislik biliminin öngördüğü şartlara uyulmadığı, betonun dozunun yeterli seviyede olmadığı, betonun yerleştirilmesi, bakım, sulama koşullarının yeterince sağlanamadığı, beton basınç mukavemetinin standartlarda istenilen değerlerin çok altında olduğu yapılan araştırmalarla tespit edilmiştir.[9]

[9] Koçu, s.720.



**Şekil 5:** Konut Yapı Kooperatifi İnşaatından Hasar Görüntüsü (3 Katı Yer İçine Çökmüş Bir Bina)

Çay ilçesindeki Sanayi Sitesi ile Konut Yapı Kooperatifi, yüksek hasarın en önemli saha bulguları idi.(Bkz. Şekil 6)[10]



**Şekil 6:** Konut Yapı Kooperatifi İnşaatından Hasar Görüntüsü – 2

[10] Mehmet Utku ve Diğerleri, "Afyon ve Çevresi'nin Depremselliği: 03 Şubat 2002 Çay Depremi Eşşiddet Haritası ve Deprem Riski", **Jeoloji Mühendisliği Dergisi,** Cilt.27, Sayı.2, (2003), s.69.

Şekil 3,4,5 ve 6 incelendiğinde açıkça görülmektedir ki bu kooperatif binalarının yapımında aşırı derecede usulsüzlük bulunmaktadır. Ayrıca bu binaları yapan kooperatif-müteahhit ilişkisinin kooperatif adını değiştirmek suretiyle ticaretine devam ettiği düşünüldüğünde de durumun önemi daha da artmaktadır.

Bugün gelinen noktada konut yapı kooperatiflerindeki illegal oluşumlarda kamu yöneticilerin büyük sorumluluğu bulunmaktadır. "Kooperatifçiliğin modası geçti." düşüncesiyle temsil ettiği kooperatif sektörünün tüm gerçeklerini bir anda silen yöneticilerimizin varlığı bir gerçektir. Oysa kooperatifçilik doğal bir oluşumdur. Halk hareketidir ve bu hareket hiçbir makama bağlı değildir. Bu yüzden mevcut kooperatiflerin sorunlarını görmezden gelerek hareket edilen uzun bir sürecin sonunda meydana gelen Van depreminde kooperatif binalarında ağır kayıpların yaşanması sürpriz değildir.

Şekil 7'de 22 Ekim 2011 tarihinde merkez üssü Türkiye'nin Van ilinin Tabanlı Köyü'nde bulunan 7.2 şiddetindeki depremin ardından yıkılan kooperatif binası yer almaktadır.



**Şekil 7:** Sevgi Apartmanı – Van 2011

Kurtarma ekiplerinin çalışma yaptığı, 2002 yılında yapımı tamamlanmış, Van depremi sonrasında ise tamamen yıkılmış binanın adı Sevgi Apartmanıdır (Bkz. Şekil 7). Bu apartmanda deprem sırasında 20 vatandaş enkaz altında kalarak vefat etmiştir. Müteahhit S. Ö. verdiği röportajda "Sevgi apartmanını benimde üyesi olduğum bir kooperatif yaptırdı." ifadesini kullanmıştır. Bu ifade bile tek başına kooperatif-müteahhit hileli ilişkisini tam anlamıyla yansıtmaktadır.

Müteahhit S.Ö. hatasının olmadığını söylese de enkazda çalışma yürüten ve enkaz altından sağ kurtulan vatandaşların verdiği röportajlar aslında yıkımın nasıl da geliyorum dediğini en güzel şekilde anlatmaktadır;[11]

**Sevgi Apartmanı'nda enkaz kaldırma çalışmaları yürüten arama kurtarma ekibinin lideri B. G: 'Enkazdan canlı çıkması mucize olur'**

"Artık buradan canlı çıkması büyük mucize olur. Kalitesiz malzeme kullanılmış. Kat araları kolon bağlantıları yapılmamış. Dere kumu ve bol çakıl kullanılmış. En korkuncu koca binanın taşıyıcı kolonları dört demirle 20 santim kalınlığında yapılmış. İncecik. Müteahhit kolonlar kalın görülsün diye çevresine briketle örüp çevirmiş. Enkazda hâla cesetler var. 20 kişinin cenazesi çıktı, sadece 2 kişi sağ kurtuldu. Hatta basında yer alan 25 günlük Azra bebek ve ailesi de bu bina altında kaldı" dedi.

**Sevgi Apartmanı enkazından sağ kurtulan F.K.: 'Utanmadan keyif yapıyor'**

1999'da kooperatif kurarak bu apartmana girdik, müteahhit olarak da S. Ö. ile anlaştık. 2002'de teslim etti, 4 yıl senet ödedim, 22 bin liraya mâl oldu. 5 kişi evdeydi. Eşim ve kızım öldü, babam ve oğlumla enkazdan sağ çıktık. S. Ö. utanmadan villasında keyif çatıyor.

## SONUÇ VE ÖNERİLER

Konut yapı kooperatiflerini teşvik edici mali hamlelerin sonucunda, talep ile birlikte yolsuzluklar da artmıştır. Bu yolsuzlukların önlenebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Bu düzenlemelerden bir tanesi ortak veritabanı kullanımıdır. Ortak veritabanı kullanımıyla, hileli işlem amacıyla kurulan veya kurulmaya çalışılan konut yapı kooperatifi ile geçmişte hile veya usulsüzlüğe karıştığı teyit edildiği halde yeni bir kooperatif kurmaya teşebbüs eden şahısların ve kurumların tespiti mümkün olacaktır.

Ortak veritabanının kooperatif kuruluş müracaatlarında kullanılması oldukça önemlidir. Olası hileli işlemlerin, planların ve usulsüz davranışların ortaklara zarar vermeden süzülerek elenmesi hedeflenen güven ve imaj seviyesine erişimde önemli bir husustur.

Konut yapı kooperatiflerinde yolsuzluk yöntemleri incelendiğinde açıkça görülmektedir ki tüm bu işlemler denetimsizlik sonucu doğmaktadır. Bu noktada denetim, iç denetim ve dış denetim olarak iki farklı kolda incelenmelidir. İç denetim maalesef konut yapı kooperatiflerinde olmayan, gerçekleştirilemeyen bir eylemdir. Sebebi, ortakların kooperatifle olan bağlarının zayıf olması ve/veya ortakların iç denetim sonucu elde edeceği gözlemleri yetkililere iletilecek bir platformun mevcut olmayışıdır. İç denetimin gerçekleşebilmesi için ortakların genel kurullara tam kapasiteyle katılması ve gündem maddelerini analiz etmesi gerekir.

Konut yapı kooperatiflerinde dış denetim ise İlgili Bakanlık tarafından yapılmaktadır. Ancak bu kooperatiflerin sayılarının çokluğu sebebiyle denetleme işlemi aktif olarak yapılamamaktadır. Bu yüzden gelişen teknolojiyle birlikte iç denetimle dış denetimi birbirine yönlendirmek gerekmektedir. Kurulacak ortak veritabanı sistemiyle, ortakların gerçekleştireceği iç denetim sonucu elde edeceği gözlemleri elektronik ortamda dış

[11] Bu da Van'ın Veli Göçeri, http://www.haber365.com/Haber/Bu_da_Vanin_Veli_Goceri/ (29 Ekim 2011).

AKADEMİK BAKIŞ DERGİSİ
Sayı: 31 Temmuz – Ağustos 2012
Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler E-Dergisi
ISSN:1694-528X İktisat ve Girişimcilik Üniversitesi, Türk Dünyası Kırgız – Türk Sosyal Bilimler Enstitüsü, Celalabat – KIRGIZİSTAN
http://www.akademikbakis.org

denetçilere aktarmasıyla hızlı bir inceleme gerçekleşecek ve yolsuzluklar tespit edilebilecektir.

Konut yapı kooperatiflerinde yolsuzluklar maddi zararlar doğursa da gerekli düzenlemelerle hileli ilişkilerin önüne geçilerek bu zararların oluşumları engellenebilecektir. Ancak konut yapı kooperatiflerinde yapılan usulsüzlüklerin doğurduğu ve/veya doğuracağı zararlar maalesef basit önlemlerle engellenemez. Öncelikle kooperatif-müteahhit hileli ilişkisinin önlenmesi gerekmektedir. Literatürde, 1943 yılında kurulan ilk yapı kooperatifinden bugüne kadar geçen süreçte yapılan kooperatif binalarının sağlamlığı ve güvenirliliğine yönelik hiçbir çalışma yoktur. Bu binalarda yapılmış olabilecek usulsüzlükleri ancak deprem gibi doğal afetlerle görebilmekte, bunun sonucunda da büyük maddi ve manevi kayıplarla karşı karşıya kalmaktayız.

Konut yapı kooperatiflerinde usulsüzlüğün önlenmesi için iç, dış ve yapısal denetimler mutlaka gerçekleştirilmelidir. Yaşanan manevi kayıpların en büyük nedeni, bina yapımında kullanılan malzemelerin eksikliği, kalitesizliği ve minimum maliyet, maksimum kazanç politikasıdır. Bu politikanın varlığının, kooperatifçiliğe aykırı olmasına rağmen devam etmesinin sebebi yine ticari amaçlarla kooperatif kurdurarak hem müteahhit hem de kooperatif yöneticisi olan müteşebbislerdir.

İlgili Bakanlık tarafından oluşturulacak ortak veritabanda, kooperatifin gerçekleştireceği yapıların planları, ortakları, yapıların güncel durumları(resimli), müteahhit firmanın bilgileri ve kooperatif sektöründeki geçmişi gibi tanımlayıcı verilerin saklanmasıyla ve kooperatif ortaklarının iç denetim gerçekleştirmesiyle olası yolsuzluk ve usulsüzlüklerin önüne geçilecektir. Dolayısıyla deprem gibi afetlerde ilk yıkılan yapılar konut yapı kooperatifi binaları olmayacaktır.

## KAYNAKÇA

Çöklü, C. T. (2004) *Uygulamada Yapı Kooperatifleri Kuruluştan Tasfiyeye Kadar 330 Soru 330 Yanıt*, İstanbul, Beta Yayınları.

Gürbüz S. ve Onur Dikmenli (2009) Örgütsel Açıdan Yolsuzluk: Kavramsal Yönü, Özelliği, İşletme Çevresi, Örgütsel Davranış ve Örgüt Mimarisi Bağlamında Bir İnceleme, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Sayı.22.

Koçu N. ve Mustafa Dereli. (2005) Betonarme *Karkas Yapılarda Malzeme, Tasarım, Uygulama Hataları ve Deprem Etkilerinin Araştırılması*, Deprem Sempozyumu, Çeşme.

Memiş, İ. (1985) *Kooperatifçiliğin Düşünce Tarihi ve Uygulaması*, Ankara, Başarı Matbaacılık.

Utku, M. ve Ali DANIŞMAN ve Nihal AKYOL ve Zafer AKÇIĞ. (2003) Afyon ve Çevresi'nin Depremselliği: 03 Şubat 2002 Çay Depremi Eşşiddet Haritası ve Deprem Riski, *Jeoloji Mühendisliği Dergisi*, Cilt.27, Sayı.2.

Haber 365. (2011) *Bu da Van'ın Veli Göçeri* http://www.haber365.com/Haber/Bu_da_Vanin_Veli_Goceri/ sayfasından indirildi. Erişim tarihi 29 Ekim 2011.

Hürriyet. (1999) *Milletvekilleri Kooperatifzede Oldu* http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/ShowNew.aspx?id=-78060 sayfasından indirildi. Erişim tarihi 14 Ekim 2011.